



**ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO
SECRETARIA GERAL DE ADMINISTRAÇÃO
SUPERINTENDÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO DA 5ª REGIÃO**

CONTRATO 002/2024

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº
0002/2024, QUE FAZEM ENTRE SI A UNIÃO, POR
INTERMÉDIO DA ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO
E A EMPRESA REVITALIS PARTICIPACOES E
INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA.**

PROCESSO Nº 00587.001294/2022-67

A União, por intermédio da **ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO**, com sede na Avenida Herculano Bandeira, na cidade de Recife/PE, 716 – Pina CEP – 51.110-130, inscrito no CNPJ sob o nº 03.559.037/0001-42, neste ato representada pela **SUPERINTENDENTE DE ADMINISTRAÇÃO DA 5ª REGIÃO**, Senhora **MARIA LÚCIA CARVALHO DE PAULA**, nomeada pela Portaria nº 211, de 06 de julho de 2015, publicada no D.O.U. nº 127, Seção 2, de 07 de julho de 2015, doravante denominada **LOCATÁRIO**, e a **REVITALIS PARTICIPACOES E INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA** inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº 25.316.870/0001-03, sediado(a) na rua Barão de Souza Leão, 425, boa viagem, CEP 51030-300, Recife/PE, fone (81) 9426-6724, E-mail financeiro@revitalis.rec.br doravante designada **LOCADORA**, neste ato representada pelo(a) Sr.(a) **JESSICA DO CARMO BALBINA CARREIRA COSTA WANDERLEY**, portador(a) da Carteira de Identidade nº 7074468 e CPF nº 089.876.754-75, e a Sr.(a) **FABIANA DIAS CAVALCANTI COSTA**, portador(a) da Carteira de Identidade nº 4.488.526 SDS-PE e CPF nº 030.716.174-96 tendo em vista o que consta no Processo nº 00587.001294/2022-67 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

- 1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço R. de São Jorge, 240, bairro do Recife, CEP 50030-240, no Município de Recife/PE, objeto da matrícula nº 48.751, do 1º cartório de registro de imóveis de Recife/PE.
- 1.2. Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Recife/PE para abrigar as unidades locais da Advocacia-Geral da

União - AGU na cidade de Recife/PE, o qual apresenta as seguintes características:

- 1.2.1. Área privativa 5.398,95 m²;
 - 1.2.1.1. Composta da seguinte forma: 1º andar Sala -B 101, 1º andar Sala -C 101, 1º andar Sala -D 101, 2º andar Sala -B 201, 2º andar Sala -B 202, 2º andar Sala -C 201, 2º andar Sala -D 201, 3º andar Sala -B 301, 3º andar Sala -B 302
- 1.2.2. Distribuição das vagas de garagens:
 - 1.2.2.1. No 3º pavimento - 10 vagas de garagem cobertas;
 - 1.2.2.2. No 7º pavimento - 68 vagas de garagem cobertas;
 - 1.2.2.3. No 8º pavimento - 82 vagas de garagem descobertas.
- 1.2.3. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.
- 1.3. A presente locação e o início do pagamento do valor do aluguel mensal pelo LOCATÁRIO estão condicionados à realização, pelos LOCADORES, das seguintes adaptações e instalações no imóvel, no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos.
 - 1.3.1. Instalação de divisórias e paredes em drywall;
 - 1.3.2. Instalação de forros;
 - 1.3.3. Construção de WC's;
 - 1.3.4. Pintura de paredes;
 - 1.3.5. Instalações elétricas;
 - 1.3.6. Cabeamento estruturado;
 - 1.3.7. Infraestrutura do CFTV;
 - 1.3.8. Instalações hidrossanitárias;
 - 1.3.9. Instalações de combate a incêndio;
 - 1.3.10. Climatização.
- 1.4. O *layout* com a indicação das adaptações e instalações a serem efetuadas no imóvel locado, é parte integrante do presente Contrato.
- 1.5. As partes, nos termos do Artigo 125 do Código Civil Brasileiro, celebram este contrato sob condição suspensiva em relação às cláusulas relativas à locação, a qual somente tornar-se-á eficaz, após a realização das mencionadas adaptações e instalações a serem efetuadas no imóvel locado, conforme item 1.3.
- 1.6. O LOCATÁRIO realizará vistoria no imóvel, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, certificando-se da realização das adaptações e instalações previstas nesta CLÁUSULA, lavrando Termo de Vistoria e Recebimento, ocasião em que, estando tudo de acordo com o acertado, receberá as chaves do LOCADOR.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

- 2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei n 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a "locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

3.1. A LOCADORA obriga-se a:

- 3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações constantes do Edital de Chamamento republicado nº 02/2022, caderno de especificações, anexos e da proposta;
- 3.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
- 3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
 - a) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b) Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d) Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, infraestrutura de telefonia e de intercomunicação.
- 3.1.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 3.1.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 3.1.12. Apresentar a certidão de baixa e aceite-se e o AVCB no ato da entrega das chaves, além de providenciar todas as adequações e despesas para a renovação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- 3.1.13. Manter seguro condominial;
- 3.1.14. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros / atestado de regularidade e manter o prêmio de seguro complementar contrafogo;
- 3.1.15. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 3.1.16. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 3.1.17. Após a entrega do imóvel, ficará responsável pela manutenção predial do imóvel, inclusive a substituição, em caso de impossibilidade de reparo, em relação aos itens e prazos a seguir:

- 3.1.17.1. Portas/painéis de vidros/esquadrias, exceto se por mau uso destes - no primeiro ano do Contrato;
- 3.1.17.2. Metais dos sistemas hidrossanitários (torneiras, duchas, válvulas de mictórios, boias e outros), exceto se por mau uso destes – no primeiro ano do Contrato ou no caso de determinado metal sanitário apresentar alta incidência de quebra denotando má qualidade do produto a qualquer tempo;
- 3.1.17.3. Fechaduras, exceto se por mau uso destes – no primeiro ano do Contrato ou no caso de apresentar alta incidência de quebra denotando má qualidade do produto a qualquer tempo;
- 3.1.17.4. Rede elétrica e aterramento no primeiro ano do Contrato, exceto se por mau uso destes;
- 3.1.17.5. Sistemas de proteção contra incêndio, pânico e contra descargas atmosféricas – serviços de responsabilidade do condomínio - na vigência do Contrato;
- 3.1.17.6. Geradores e subestação - serviços de responsabilidade do condomínio - na vigência do Contrato;
- 3.1.17.7. Portões automatizados - serviços de responsabilidade do condomínio - na vigência do Contrato;
- 3.1.17.8. Bombas hidráulicas - serviços de responsabilidade do condomínio – na vigência do Contrato;
- 3.1.17.9. Apresentação anual do Atestado de Regularidade do corpo de bombeiros - na vigência do Contrato;
- 3.1.17.10. Cobertas, calhas e rufos – serviços de responsabilidade do condomínio -na vigência do Contrato;
- 3.1.17.11. Rede lógica - no primeiro ano do Contrato, exceto se por mau uso destes.
- 3.1.17.12. Caso a garantia do fabricante seja superior a 01 (um) ano, as substituições ou reparos acompanham esse prazo.
- 3.1.17.13. A lista apresentada do subitem 3.1.17.1 ao 3.1.17.11 não é exaustiva, sendo a mesma condição válida para os demais elementos e sistemas que compõem o objeto da locação, que porventura apresentem problemas de funcionamento no primeiro ano do contrato.

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

4.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

- 4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis (despesas condominiais, despesas com sistema de refrigeração, IPTU e demais Taxas, todas proporcionais a área ocupada), a partir da data da efetiva entrega do imóvel, mediante termo de recebimento, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 4.1.3. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 4.1.4. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

- 4.1.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que se encontra no dia da entrega do LOCADOR à LOCATÁRIA, sem obrigação de reposição de itens custeados pela LOCATÁRIA e nem de realização de serviços nesses itens.
- 4.1.5.1. Os itens custeados pela LOCADORA, somente serão entregues nas condições em que a LOCATÁRIA recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.
- 4.1.5.2. Os itens que foram custeados pela LOCATÁRIA para a adaptação do imóvel, não serão passíveis de reposição/restituição.
- 4.1.5.3. Os itens custeados pela LOCATÁRIA que ainda estiverem em condições de uso, poderão ser retirados pela mesma.
- 4.1.6. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
- 4.1.7. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a recuperação a compensação com as benfeitorias realizadas que foram aceitas/aprovadas pelo locador.
- 4.1.8. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, dentro dos valores praticados pela administração pública federal, cujo orçamento deverá ser elaborado de acordo com o Decreto 7.983/2013, ou a legislação que venha a substituir;
- 4.1.9. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.1.10. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 4.1.11. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 4.1.12. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades e que sejam consideradas adaptações mínimas;
- 4.1.13. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- 4.1.14. Pagar as despesas condominiais de acordo com a convenção aprovada em assembleia e mediante apresentação de planilha com demonstrativo das despesas, pelo rateio das despesas constantes do demonstrativo de acordo com o percentual de área ocupada pela AGU.
- 4.1.14.1. O pagamento será por meio da apresentação de boleto bancário com depósito em conta ou outro meio de pagamento.
- 4.1.14.2. As despesas do condomínio obrigatoriamente terão que ter preços equivalentes aos praticados

no mercado local.

- 4.1.15. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 4.1.16. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;
- 4.1.17. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- 4.1.18. Pagar pelo uso do sistema de refrigeração, com base nas seguintes informações:
 - 4.1.18.1. Área privativa para fins de cálculo do Sistema de refrigeração será de 4.344,95 m²;
 - 4.1.18.2. O valor do m² inicial, pelo prazo de 12 meses, do Sistema de refrigeração será de R\$ 18,85 (dezoito reais e oitenta e cinco centavos), a contar dos efeitos financeiros do contrato.

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA no prazo de até 15 dias, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.
 - 5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei 8.245/91.
- 5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios pré-existentis.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

- 6.1. O valor do aluguel mensal é de **R\$ 518.323,25** (quinhentos e dezoito mil, trezentos e vinte e três reais e vinte e cinco centavos) perfazendo o valor total de **R\$ 31.099.395,00** (trinta e um milhões, noventa e nove mil, trezentos e noventa e cinco reais).
- 6.2. O valor do aluguel mensal contempla a realização, pela LOCADORA, de adaptações no imóvel no montante de **R\$ 6.693.981,85** (seis milhões, seiscentos e noventa e três mil, novecentos e oitenta e um reais e oitenta e cinco centavos), a título de adequações solicitadas pela Locatária no Edital, sendo esse valor diluído no primeiro prazo de vigência da contratação.
 - 6.2.1. O valor do serviço de adequação será certificado pelo serviço técnico da AGU na entrega dos projetos. Se constatada divergência no preço global a administração fará uso do amparo legal constante do inciso II do artigo 13 do Decreto nº 7.983/2013. O ajuste será por meio de Termo aditivo.
 - 6.2.2. O Reembolso de adaptação, a ser custeado pela AGU, na parcela mensal, será corrigido pelo IPCA (mesmo

índice da locação). O índice acompanhará as variações (positivas ou negativas).

6.2.3. Passados o primeiro prazo da vigência da contratação, no caso de renovação do contrato, esse valor será retirado da parcela mensal da locação.

6.3. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio de condomínio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves e efeito financeiro da locação.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 20 (vigésimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.

7.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.

7.1.2. Serão descontados na fonte os impostos de acordo com a legislação vigente no ato da liquidação da despesa.

7.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

7.3. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA no SICAF e ou nos sites oficiais;

7.4. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

7.4.1. Os valores correspondentes aos encargos da locação deverão constar na nota de cobrança mensal de forma detalhada, mediante comprovação das quitações por parte da locadora;

7.5. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.6. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

7.7. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (6/100)$$

$$I = 0,00016438$$

$$365$$

$$TX = \text{Percentual da taxa anual} = 6\%.$$

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

- 8.1. O prazo de vigência do contrato será de 5 (cinco) anos, com início na data de **18/01/2024** e encerramento em **18/01/2029**, nos termos do artigo 30 da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.
- 8.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início após 30 dias a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.
- 8.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado, mediante laudo de avaliação do imóvel e ou ampla pesquisa de mercado.
- 8.4. Na primeira renovação do contrato não devem ser considerados, para efeito de avaliação do valor do imóvel, as benfeitorias realizadas para adequação inicial do imóvel e pagas pela LOCATÁRIA.
- 8.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENACÃO

- 9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.
- 9.2. Para que se possa fazer valer em face de terceiros eventual "cláusula de vigência no caso de alienação de coisa locada", a LOCATÁRIA levará o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

10. CLÁUSULA DÉCIMA- DO REAJUSTE

- 10.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO - IPCA, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pelo IBGE, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data do início dos efeitos financeiros do contrato para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.
- 10.2. O reajuste, provocado por índices positivos ou negativos, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.
- 10.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a

presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

10.4. Para a concessão do reajuste do valor da locação, deverá ser verificado se o preço do m² está de acordo com os preços praticados no mercado.

10.5. Para o reajuste da taxa de condomínio, a LOCADORA deverá apresentar comprovações do aumento das despesas do condômino junto com a planilha orçamentária, aprovadas em assembleia dos condôminos.

10.6. Para o sistema de refrigeração também será adotado o ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO - IPCA, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pelo IBGE, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data do início dos efeitos financeiros do contrato para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTACÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Gestão/Unidade: 110096

Fonte: 000001

Programa de Trabalho: 168530

Elemento de Despesa: 339039

PI: AGU 0027

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.1.3. A LOCADORA deverá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRACÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
 - b. Multa:
 - i. Moratória de 0,1% (zero vírgula um) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;
 - ii. Compensatória de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.
 - iii. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Advocacia-Geral da União, pelo prazo de até dois anos;
 - iv. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados.
 - c. 14.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 14.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:
- 14.2.1. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
 - 14.2.2. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.
- 14.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.
- 14.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.
- 14.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.
- 14.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.
- 14.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

- 15.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.
 - 15.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores

das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

15.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

15.3. *Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei n.8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.*

15.3.1. *Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) aluguéis, mais a diferença dos valores investidos inicialmente pela locadora para realização das adequações iniciais.*

15.4. *Em todos os casos de rescisão contratual por parte da LOCATÁRIA, seja por interesse público ou por motivação própria da Administração, havendo ou não a notificação com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, a LOCATÁRIA será responsável pelo pagamento da diferença dos valores investidos inicialmente pela LOCADORA para as adequações iniciais realizadas no imóvel, exceto em caso de problemas estruturais que obriguem a desocupação do imóvel e a administração pública tenha que investir valores em outro imóvel para sediar as Unidades da AGU;*

15.5. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

15.6. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

15.7. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

15.8. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

15.8.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.8.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.8.3. Indenizações e multas.

16. MEDIÇÃO DOS RESULTADOS

1.1. A medição será o através do Instrumento de Medição dos Resultados (IMR) – que é o mecanismo que define, em bases compreensíveis, tangíveis, objetivamente observáveis e comprováveis, os níveis esperados de qualidade da prestação do atendimento das demandas do imóvel e respectivas adequações de pagamento;

1.2. Indicador nº 01:

Indicador nº 01	
Resolução de demandas do imóvel no prazo acordado com o fiscal do imóvel/Engenharia	
Item	Descrição
Finalidade	Garantir o atendimento da demanda da fiscalização do imóvel/Engenharia
Meta a cumprir	Atender 100% das demandas no prazo acordado com a administração.
Instrumento de medição	Acompanhamento das ocorrências no Sistema Comprasnet contratos.
Forma de acompanhamento	Verificação do prazo informado na demanda inicial.
Periodicidade	Mensal
Mecanismo de cálculo	Verificação do cumprimento ou descumprimento do prazo, sendo o início do descumprimento considerado no 1º dia útil após o prazo estabelecido em cada ocorrência.
Faixa de ajuste no pagamento	• Se cumprir o prazo acordado com a Administração = 100% do valor da fatura mensal; • Se o prazo for descumprido em uma ocorrência e a Administração não houver acatado as justificativas = 98% do valor da fatura mensal; • Se o prazo for descumprido em duas ou mais ocorrências e a Administração não houver acatado as justificativas = 96% do valor da fatura mensal;
Sanções	() Não houve sanção () Reincidente - com mais de 3 registros que não esteja de acordo com a meta estabelecida - multa de 2% sobre a fatura
Total da pontuação Obtida	
Observações	
1. Caso haja impedimentos para cumprimento dos prazos, a fiscalização/Engenharia deverá ser comunicada imediatamente, por escrito, visando avaliar as medidas necessárias ao saneamento do problema e a não incidência de ajustes no pagamento. 2. Todas as ocorrências deverão ser formalmente registradas para acompanhamento pela fiscalização/Engenharia e mensuração dos resultados alcançados pelo IMR. 3. A falta de resposta por parte do Locador não impede o início da contagem do prazo.	
Carimbo e Assinatura do Fiscal/Engenheiro	
Ciente do Preposto da Contratada	

17. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

17.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

18. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

18.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Recife/PE - Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

18.2. E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Recife, ... de de 2023.

MARIA LUCIA
CARVALHO DE
PAULA:48752754472

Assinado de forma digital por
MARIA LUCIA CARVALHO DE
PAULA:48752754472
Dados: 2024.01.18 18:01:33
-03'00'

MARIA LÚCIA CARVALHO DE PAULA
SUPERINTENDENTE REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO EM PERNAMBUCO

JESSICA DO CARMO BALBINA
CARREIRA COSTA
WANDERLEY:08987675475

Assinado de forma digital por JESSICA DO
CARMO BALBINA CARREIRA COSTA
WANDERLEY:08987675475
Dados: 2024.01.18 14:46:08 -03'00'

JESSICA DO CARMO BALBINA CARREIRA COSTA WANDERLEY
REVITALIS PARTICIPACOES E INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA

FABIANA DIAS
CAVALCANTI
COSTA:03071617496

Assinado de forma digital por
FABIANA DIAS CAVALCANTI
COSTA:03071617496
Dados: 2024.01.18 14:55:23
-03'00'

FABIANA DIAS CAVALCANTI COSTA
REVITALIS PARTICIPACOES E INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA